98-84361-25

# Banco territorial y agrícola de Puerto-Rico...

Memoria

Puerto-Rico

1899

98-84361-25
MASTER NEGATIVE #

COLUMBIA UNIVERSITY LIBRARIES
PRESERVATION DIVISION

# BIBLIOGRAPHIC MICROFORM TARGET

ORIGINAL MATERIAL AS FILMED - EXISTING BIBLIOGRAPHIC RECORD

332.31
Z
v.1

Banco territorial y agrícola de Puerto-Rico,
San Juan de Porto Rico.
Memoria ... y balance presentado ... de las operaciones ... 30 de Junio de 1897 al 15 Marzo de 1899. Puerto-Rico, 1899.
11 p. tables. 21½ cm.

Vol. of pamphlets.

ONLY ED

RESTRICTIONS ON USE: *Reproductions may not be made without permission from Columbia University Libraries.*

## TECHNICAL MICROFORM DATA

FILM SIZE: 35mm REDUCTION RATIO: 11:1 IMAGE PLACEMENT: IA (IIA) IB IIB

DATE FILMED: 3/5/98 INITIALS: F.C.

TRACKING # : 31987

FILMED BY PRESERVATION RESOURCES, BETHLEHEM, PA.

# BANCO

# Territorial y Agrícola de Puerto-Rico.

## MEMORIA

*Leída en la Junta General ordinaria de accionistas celebrada el día 3 de Abril de 1899 y Balance presentado por el Consejo de Administración de las operaciones efectuadas desde el 30 de Junio de 1897 al 15 Marzo de 1899.*

PUERTO-RICO.
*Tipografía al vapor de «La Correspondencia.»*
SAN FRANCISCO 59.

1899.

## Sres. Accionistas:

La Junta General ordinaria, del anterior año económico que fué convocada para el día 22 de Julio último, no pudo celebrarse, por no haber concurrido suficiente número de accionistas, con motivo, sin duda alguna, del estado de guerra, que, en aquel entonces, atravesaba el país.

El resultado de ella, que ha llevado á Puerto Rico al seno de su nueva metrópoli, la Unión Americana, hacia presumible un próximo cambio de instituciones, que, imponiendo la necesidad de modificar los Estatutos y modo de funcionar del Banco, habrían hecho necesario prescindir de esta segunda convocatoria y citar la Junta en forma reglamentaria, para quedar revestida de facultades suficientes; por eso el Consejo ha diferido hacer la segunda convocatoria, hasta quedar convencido de que el nuevo orden de cosas, en nada se opone á la marcha regular de las operaciones del Banco, con sus actuales estatutos.

Las consecuencias naturales de la guerra, los desórdenes ocurridos en los campos, el abandono de muchas fincas agrícolas, han creado á la agricultura una situación dificilísima, dando por resultado la natural morosidad en los pagos, con atraso de los ingresos del Banco: situación que el Consejo deseaba ver normalizada al reunirse la Junta General.

No ha querido la suerte concedernos todavía la prosperidad que tanto anhela el país; pero cada día es mayor su confianza, de que esa atribulada agricultura ha de recibir muy

pronto la protección que merece, y el bienestar consiguiente á ese nuevo y ansiado orden de cosas se reflejará notoriamente en esta Sociedad, que está con aquella tan ligada. Los Sres. Accionistas, al par que tomarán los acuerdos que reglamentariamente correspondan á la terminación del último año económico, se informarán tambien del estado actual de los negocios del Banco, preparándose á fijar, cuanto antes sea posible, la nueva orientación de esta Sociedad, que debe ser la que desempeñe las mas importantes funciones del crédito territorial y agrícola, base principal del fomento de todas las riquezas del país.

El Consejo de Administración ha procurado tener en cuenta el cúmulo de circunstancias adversas que han afligido á la agricultura, excusando apremios judiciales contra sus deudores, en cuanto se lo ha permitido su deber ineludible de velar con el mayor celo por los intereses del Banco: ingrata y contraproducente habria sido la tarea de emprender una série de ejecuciones de fincas agrícolas, atrasadas en sus pagos; cosa que si bien es muy de lamentar, hay que reconocerla, como efecto natural, de circunstancias extraordinarias.

Ha sido pues necesario que se tratase de deudas en las que los interesados no ofrecian ninguna clase de probabilidades de pago, ó en las que el abandono de las fincas, amenazase debilitar la garantía, para que la Administración, convencida de la inutilidad de sus gestiones particulares, acudiera á los Tribunales en demanda de protección á los intereses de los tenedores de cédulas hipotecarias, que son los dueños de aquellos créditos, y cuyos intereses no son menos sagrados que los de sus deudores.

Así se explica que la cifra de $104.900.67 m. c. á que en 30 de Noviembre de 1897 ascendian las cantidades vencidas á favor del Banco y no satisfechas, se haya elevado actualmente á la respetable suma de $200,581.77.

Naturalmente que si al otorgar el Banco sus préstamos hipotecarios, lo ha hecho con todas las condiciones impuestas por sus Estatutos y aconsejadas por la depreciación de la propiedad, tan injustificada como explicable por la falta de capital, y por consigniente, aun mirando las cosas bajo aquel prisma, es indudable la solidez de las garantías que afianzan esas sumas; hoy que esa misma propiedad está en vísperas de recobrar su verdadero valor, merced al impulso que, sin duda alguna, recibirá pronto el desarrollo de la agricultura, no cabe desconfiar del éxito definitivo de todos esos negocios, excusándose los grandes quebrantos, que una actitud distinta hubiera ocasionado.



Y á pesar de todo no ha descuidado, ni por un momento, la Administración, las fuertes atenciones que pesan sobre el Banco, como fácilmente podran observar los Sres. Accionistas.

Las amortizaciones de cédulas y el pago de cupones se han hecho y siguen haciéndose con la regularidad de siempre, y á ello se debe que se reconozca ya por todos lo que vale ese papel de crédito, legítima representación en forma fraccionada y acomodada al cambio, de la riqueza mas estable del mundo, la tierra.

Si las cédulas no se venden con prima es tan solo porque la escasez del dinero circulante, elevando el interés retrae el capital, que busca en otras combinaciones un interés superior al del siete por ciento que ellas brindan.

Pero al mismo tiempo, son testimonio fehaciente de que no hay mejor garantía que la cédula hipotecaria, las fuertes sumas, que por otras corporaciones y personas particulares se encuentran ya invertidas directamente en cédulas, como papel de renta, ya en forma de préstamos afianzados con ellas.

Penetrado el Consejo de que el desarrollo de los negocios del Banco, en forma de completa satisfacción de las necesidades de la agricultura, no depende de otra cosa, que de la introducción de capitales, á ella dedicados y que no existen en el país; convencido de que el mejor y mas eficaz elemento de atracción de esos capitales, es la cédula hipotecaria, que es la misma tierra, acompañada de todas sus ventajas de producción y estabilidad, y libre de las trabas que entorpecen el crédito hipotecario comun, tales como la documentación complicada, las formalidades de la Ley en cuanto á inscripciones, reclámación de la deuda, en su caso, trasmisión de derechos, dificultad de su fraccionamiento y movilización, pago de contribuciones, y otras cargas é inconvenientes que nó afectan al tenedor de cédulas; no ha omitido esfuerzo de ningun género para buscarles otros mercados mas ricos que el nuestro, y en los que, si no serian mas apreciadas, tendrian esfera de acción mas dilatada.

Las gestiones que en este sentido practicó el Consejo ante el Gobierno de España y la Bolsa de Madrid, cuando pertenecia Puerto Rico á la Nación Española dieron el resultado mas satisfactorio, pues fueron las cédulas admitidas á la cotización oficial en la Bolsa de Madrid, llegando á remitirse diez mil pesos de las emisiones cuarta y quinta para comenzar los negocios, que se presentaban bajo muy buenos auspicios, cuando las cuestiones de la guerra, vinieron á impedir su continuación.

Terminada la guerra, y dentro de la nueva nacionalidad de la Isla, no ha permanecido inactivo el Consejo de Administración y quizas no tarde muchos dias en poder informar á los Srs. accionistas de ventajosas combinaciones, por las que tendrán las cédulas hipotecarias vasto campo de acción, resolviendo el problema de los recursos que agobia desesperadamente á nuestros agricultores, en su gran mayoría.

Tiene el Banco en la actualidad $1,048,029.80 en préstamos hipotecarios á plazo largo: y como solo hay en circulación $842,522.50 en cédulas: resulta un superávit de $205,-507,30: con el cual, fijado ya por el Gobierno el tipo de sesenta centavos oro americano, por cada peso provincial, para los efectos de la circulación, se propone el Consejo, en su oportunidad, emitir cien mil pesos en cédulas en oro; á cuyo efecto ya ha dispuesto la confección de cinco mil láminas, que le servirán para las sucesivas emisiones.

No es posible ahora determinar cuando será el momento favorable para la circulación de esos valores ventajosamente-atravesamos quizas el periodo álgido de la crisis económica que sufre nuestra agricultura y tiene ya los carácteres de un problema intrincado é indescifrable su sostenimiento.

No vamos á entrar en un orden de consideraciones, impropio de esta memoria, sobre las causas de esta situación y las medidas necesarias para mejorarla: solo hemos de decir que á los legítimos intereses del Banco, que á las grandes necesidades de la agricultura, importa mucho que pronto, pero muy pronto, se restablezca la normalidad del trabajo en las fincas, se consolide el crédito sobre leyes que garanticen los derechos de propiedad y de la libre contratación y se neutralicen los perniciosos efectos de la insaciable usura con medidas eficaces, tales como franquicias para la importación de los



frutos del pais en los mercados de la metrópoli, y la concurrencia de capitales que abaraten el interés.

El Banco se ha visto en el caso de presentar al Gobierno algunas exposiciones sobre sus ordenes dictadas con intención de favorecer la agricultura, suspendiendo la Ley hipotecaria por un año, para los efectos de la reclamación judicial: se establece allí el criterio de que, para disfrutar de ese beneficio, el deudor debe abonar los intereses, en tanto que no excedan del doce por ciento anual—y teniendo en cuenta que el Banco ha de pagar sus cédulas y cupones con los ingresos que han de hacerle sus deudores, pidió la Administración al Gobierno, que, durante el año de suspensión, se entendiesen obligados los deudores del Banco á pagar sus vencimientos tanto de capital como de intereses, en cuanto el total de dichos vencimientos no excediese del doce por ciento anual de las sumas prestadas—de este modo, dentro del criterio de que los deudores no paguen durante ese tiempo mas cantidad que la que representa dicho tipo de interés se salvaba el inconveniente de privar á la única Sociedad de crédito territorial y agrícola del pais, de sus legítimos recursos para atender á sus obligaciones sobre el pago de cédulas y cupones.

No ha sido resuelta todavia esa petición y ya que el Gobierno ha de velar con celo por toda clase de intereses, es de confiar que de una ú otra forma se tomarán medidas eficaces para variar este estado de cosas que no puede perdurar sin gran detrimento de toda la Isla.

A pesar de tantas dificultades el Consejo ha atendido tambien al llamado «Empréstito» que ha amortizado en una gran parte pues en 30 de Julio de 1897 montaba esa partida á $152,-600, mientras que hoy se encuentra reducida á $13,375 como puede verse en el balance de esta fecha; y sin que se haya recargado con nuevos empréstitos, pues por el contrario la partida de créditos garantizadas en el Debe que llegaba á $17,950 en aquella misma fecha, esta hoy reducida á $9,150.

La cuenta de giros protestados no ha podido ser descargada á pesar de las vivas gestiones que se han hecho ante el Sr. Preston y mientras se conoce el resultado definitivo de esa cuenta procederá hacer la amortización anual acordada por la Junta General en sesiones anteriores, á menos que resuelva ahora amortizar de ella una cantidad mas importante, repre-

sentada en el aumento de otros valores del Banco.

Al establecerse el Gobierno Autonómico, en tiempos de la dominación Española, la Secretaría de Instrucción pública, solicitó en alquiler el piso alto de la casa del Banco, invocando la necesidad de instalar las nuevas oficinas y la notoria escasez de locales adecuados. El Consejo, teniendo en cuenta estas razones, y considerando que sin molestia ninguna para sus oficinas, podia accederse á dicha petición, proporcionandose un ingreso no despreciable, acordó, arrendar dicho piso alto para la referida Secretaria por ciento cincuenta pesos mensuales, sin que el Banco hiciera gastos ningunos de instalación y cómo convenio provisional á reserva de que la Junta General lo aprobase ó no.

Vista la unánime aquiescencia de todas las personas y accionistas que, enterados del acuerdo reconocieron su conveniencia, continuó despues dicho alquiler con la Secretaria de Gracia y Justicia y en la actualidad con las oficinas de la Administración militar, que paga la referida suma de ciento cincuenta pesos oro, mensuales.

Solicitado por el representante de un Sindicato americano una parte del piso principal de la misma casa del Banco, con objeto de instalar una Sociedad de crédito, con la que esta Institución tiene en vias de convenio la colocación de sus cédulas hipotecarias; teniendo en cuenta el Consejo la gran conveniencia para el pais y para el Banco de facilitar la mas pronta instalación de ese organismo de crédito; no queriendo tampoco ser superado por el espíritu práctico de esa Asociación, que, á pesar de su importancia, se establece en un local inferior al que siempre se reserva este Banco: acordó tambien ceder en arrendamiento, para el referido objeto, y por el precio de mil pesos oro anuales la parte libre del salon de este piso de las oficinas del Banco y el local de la Consergería, todo vez que no se toca para nada las oficinas del Territorial y que la falta de holgura en todo caso es inapreciable ante las ventajas, que por otros conceptos pueden obtenerse.

El Consejo espera que la Junta aprobará ambos acuerdos reconociendo el interés que le ha inspirado, encaminado á aumentar los ingresos del Banco, sin perjuicio del buen orden de sus oficinas y aumentando el merito del inmueble, á que



nos venimos refiriendo.

Con estos antecedentes, y teniendo en cuenta lo que al Banco corresponde pagar por local para sus oficinas y el precio del arrendamiento de los sótanos de la casa, por los que tambien hay ofertas de mejor precio para cuando termine el convenio vigente, resulta produciendo la casa del Banco la cantidad de $8,000—anuales que corresponde á un valor de $100,000, que representa un aumento positivo de $35,000 sobre la suma en que se encuentra apreciada en el balance; y, en su dia, podrá garantizar una emisión de $45,000, oro al plazo de 15 años, reembolsable por sorteos trimestrales con interés de siete por ciento.

La segunda emisión de acciones es otro de los acuerdos cuya realización ha sido interrumpida por los accidentes de la última guerra: pues suscrito el mayor número de ellas, no han permitido esas circunstancias exigir el reintegro de todas que el Consejo ha creido conveniente diferir para mejor oportunidad.

Con motivo del acuerdo de la Junta General de 22 de Febrero 1897, reduciendo las partidas del presupuesto del Banco, y entre ellas la asignación que se habia señalado á Don Julian E. Blanco en retribución de los servicios que debia prestar como Consultor, ha sido esta Sociedad demandada en juicio declarativo de mayor cuantia por el Sr. Blanco para que le satisficiese y siguiese satisfaciendo dicha asignación con arreglo á la suma que le fué señalada por la Junta de 16 de Julio de 1896, por suponer este último acuerdo irrevocable; el Consejo se ha atenido exclusivamente á lo resuelto por la Junta General, de cuyas disposiciones es mero ejecutor: por lo que acordó oponerse ante los Tribunales á dicha pretensión sin que á esta fecha, se encuentre todavia resuelto el expresado litis.

Debe la Junta proceder á la renovación de la mitad del Consejo, segun disponen los Estatutos: y no pudiendo precisarse exactamente cuales son todos los Consejeros á quienes corresponde cesar; pues con motivo de la renuncia colectiva hecha en 22 de Febrero de 1897, no puede determinarse, cuáles, de los que en ese mismo dia se eligieron, sustituian á los de la mitad renovable en esta ocasión, el Consejo los ha designado en la forma siguiente: los Sres. Don Marcelino Solá,

Don José Benitez, Don Guillermo Quintanilla, Don Rodulfo Perez y Don Juan Serrallés, por haber cumplido cuatro años en el cargo, sin reelección, habiendo fallecido los dos últimos; Don Francisco Font, por no haberlo aceptado; Don Conrado Palau, Don Vicente Caballero y Don Federico Ochoa, por renuncia fundada en su condición de Consejero del Banco Español el primero, y en su próxima ausencia de esta Isla, los dos últimos; y finalmente Don Ramon Perez Villamil, Don Mateo Rucabado y Don Pablo Vilella, por sorteo entre los restantes miembros del Consejo.

Asimismo, teniendo en cuenta que de los Inspectores, se han ausentado del pais Don Joaquin L. Brunet y Don Manuel de Teran, habiendo fallecido el último, debe la Junta elegir los necesarios para que compartan con los restantes, que lo hayan aceptado, las importantes funciones de ese cargo,

Por último, el movimiento de los negocios del Banco puede verse en el balance de quince del corriente que se acompaña á esta memoria.

La administración se ha visto precisada á limitar las operaciones no contando, para hacerlas con mas recursos que sus cédulas hipotecarias, á fin de no lanzarlas á la circulación por grandes cantidades que no hubiesen tenido colocación ventajosa en nuestro estrecho mercado.

Eso no obstante se han hecho operaciones nuevas por valor de $305,130.51.

En la epoca de la guerra, y en los momentos de mayor peligro los depósitos afluyeron á las cajas del Banco, patentizandose así la confianza del público.

La cuenta corriente ha tenido un movimiento

| | |
|---|---|
| De ingresos | $3,720,900.77 |
| De salida | 3,431·407.82 |
| Siendo hoy su saldo de | 364,840.81 |
| Los depósitos han tenido un movimiento | |
| De ingresos | 423,549.96 |
| De salidas | 379,344.97 |
| Siendo hoy su saldo de | 77,197.09 |
| La caja ha tenido un movimiento de | |
| Ingresos | 5,282,563.59 |
| Salidas | 5,029,504.28 |
| Siendo hoy el saldo en efectivo | 334,909.35 |



En cédulas ..... $ 150,187.50

Los Sres. accionistas se servirán examinar la Cuenta de Ganancias y Pérdidas, que se acompaña al balance, y en su vista resolverán lo que estimen conveniente para la inversión del saldo que arroja.

Muy pocas variaciones tiene que proponer el Consejo en el presupuesto de gastos del actual año económico, como pueden verlo los Sres. Accionistas, al darles cuenta de él como uno de los asuntos ordinarios de esta sesión.

La Administración, por último se complace en hacer constar que todos los empleados del Banco han cumplido con el mayor celo las obligaciones de sus respectivos cargos, durante la época á que se contrae esta memoria; y que por lo que á ella hace, espera tranquila, con la conciencia del deber cumplido, el fallo de la Junta General en cuyo bien ha procurado inspirarse en todos sus actos.

El Presidente, **P. Santisteban.**

El Secretario, **Juan de Guzmán Benítez.**

# Banco Territorial y Agrícola de Pto-Rico

## SITUACION EN 15 DE MARZO DE 1899.

### ACTIVO

| | | |
|---|---|---|
| CAJA. Efectivo | $334,909.35 | |
| Banco Español de Puerto Rico | 507 48 | 335,416.83 |
| Cédulas hipotecarias. En Caja | | 150,187.50 |
| Valores á garantizar: Cédulas hipotecarias | $26,075.00 | |
| Obligaciones | 9,916.67 | 35,991.67 |
| Documentos por cobrar | | 8,270.00 |
| Préstamos agrícolas | | 108,510.45 |
| Hipotecas á plazo corto | | 55,537.44 |
| „ „ largo | | 1,781,867.97 |
| Casa del Banco | $65,000.00 | |
| Inmuebles | 16,433.80 | 81,433.80 |
| Giros protestados | 47,912.80 | |
| Varios deudores | 2,174.24 | |
| Intereses por liquidar | 91,336.26 | 141,423.30 |
| Valores en garantía | | 645,217.04 |
| Acciones en Depósito | | 69,500.00 |
| Accionistas 2ª serie | | 57,150.00 |
| Prima de emisión | | 113,321.87 |
| Acciones por emitir | | 1,723,800.00 |
| Mobiliario | | 3,222.40 |
| Gastos Instalacion | | 2,999.87 |
| „ Emisión de cédulas | | 9,660.63 |
| | $ | 5,323,510.77 |

Vo. Bo.

El Presidente,

*P. Santisteban.*

### PASIVO

| | | |
|---|---|---|
| CAPITAL | | 2,400,000.00 |
| Acreedores por valores en garantía | | 645,217.04 |
| Depositantes de acciones | | 69,500.00 |
| Desembolsos diferidos | | 17,100.00 |
| Intereses por vencer | | 773,838.17 |
| Cuentas Corrientes | | 364,840.81 |
| Cédulas emitidas | $ 842,522.50 | |
| „ amortizadas | 6,137.50 | 848,660.00 |
| Depósitos. Efectivo | 35,109.59 | |
| Cédulas hipotecarias | 42,087.50 | 77,197.09 |
| Obligaciones á pagar: Empréstito | $ 13,375.00 | |
| Hipoteca | 30,000.00 | |
| Crédito | 9,150.00 | 52,525.00 |
| Intereses de cédulas cupones vencidos | | 6,806.83 |
| Dividendos activos | | 1,605.00 |
| Pérdidas y Ganancias | | 66,220.83 |
| | $ | 5,323,510.77 |

El Director Gerente,

*Vicente Antonetti.*

El Contador,

*Eduardo Quintana.*

## Banco Territorial y Agrícola de Puerto-Rico.

### Liquidación. Cuenta, pérdidas y ganancias. Año de 1897 á 98.

| | | |
|---|---|---|
| **INGRESOS** | | |
| *Saldo en 30 de Junio de 1897, así:* | | |
| Intereses de cédulas á liquidar | $ 6,970-83 | |
| Idem por el empréstito á liquidar | " 5,314-75 | |
| Gastos generales á liquidar | " 2,000 | |
| LÍQUIDO | $ 18,187-98 | $ 32,473-56 |
| Por intereses | $ 92,543-73 | |
| " descuentos | " 1,137-62 | |
| " comisiones | " 108-52 | |
| " Casa del Banco | " 398-62 | " 94,188-49 |
| | | $126,662-05 |
| **EGRESOS** | | |
| Por cupones de cédulas | " 48,412-17 | |
| " Intereses del empréstito y cuentas corrientes | " 12,065-48 | |
| *Gastos de instalación* | | |
| 1[20 s[. $3,157.76 por amortización | " 157-89 | |
| *Mobiliario* | | |
| 1[20 s[. $ 3,392 por amortización | " 169-60 | |
| *Gastos de emisión de cédulas* | | |
| 1[20 s[. $8,252.77 por amortización | " 412-64 | |
| *Giros protestados* | | |
| 1[20 s[. $51,672.42 por amortización | " 2,583-62 | |
| *Gastos generales* | | |
| Los habidos en el presente año | " 15,147-42 | $ 78,948-82 |
| *Sobrante* | | $ 47,713-23 |

S. E. ú O.

*San Juan, P.-R. 20 de Marzo de 1899*

Vo. Bo. El Director gerente, — El Contador,

VICENTE ANTONETTI. — EDUARDO QUINTANA

## Banco Territorial y Agrícola de Puerto-Rico.

### Liquidación. Cta. pérdidas y ganancias Desde 1 Julio 1898 á 15 Marzo 1899.

| | | |
|---|---|---|
| **INGRESOS** | | |
| *Saldo en 30 de Junio de 1898.* | | $ 47,713-23 |
| Por Intereses | $ 68,361-90 | |
| « Descuentos | 308-34 | |
| « Comisiones | 872-20 | |
| « Dividendos activos caducados | 724-30 | |
| « Casa del Banco alquileres | 2,525-00 | 72,791-74 |
| TOTAL | | 120,504-97 |
| **EGRESOS** | | |
| Por cupones de cédulas | $ 34,192-35 | |
| « intereses de "obligs. á pagar" | 6,671-47 | |
| « Gastos generales | | |
| Los habidos hasta el 15 del cte. ..... $10,025-84 | | |
| Satisfecho á "Cta. *h* contribuciones } « 3,394-48 | 13,420-32 | 54,284-14 |
| *Sobrante* | | 66,220-83 |
| Para Gastos generales á liquidar | | 7,875-00 |
| *sobrante* | | 58,345-83 |
| 10 p[ para la "Prima de emisión" | | 5,834-58 |
| LÍQUIDO | | 52,511-25 |

S. E. ú O.

San Juan, Pto-Rico, 20 de Marzo de 1899.

V[ B[

El Director Gerente. — El Contador.

VICENTE ANTONETTI. — EDUARDO QUINTANA.

END OF
TITLE